

Benson Elliot Capital Management et Générale Continentale Investissements signent le premier refinancement d'un prêt titrisé en France

Le refinancement de 138 millions d'Euros du portefeuille Opéra marque une étape importante

Benson Elliot Capital Management (« Benson Elliot »), et Générale Continentale Investissements ont conclu le refinancement du portefeuille Opéra, composé de quatre immeubles de bureaux situés à Paris et Issy-les-Moulineaux. Le crédit de €138 million a été assuré par un pool bancaire mené par Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen) associée à Aareal et au Crédit Foncier de France. Cette transaction est le premier refinancement de dette sécurisée réalisé en France depuis le début de la crise.

Opéra Italiens, immeuble emblématique du portefeuille et ancien siège du Monde, est entièrement occupé depuis 1999 par le Ministère de la Justice. Le portefeuille comporte également un immeuble dans le 13^{ème} arrondissement (L'Olympique) et deux immeubles de bureaux dans le quartier d'affaires d'Issy-les-Moulineaux. Enfin, deux des six actifs du portefeuille initial, le prestigieux immeuble Matignon/St Honoré (Paris 8^{ème}) et 51/53 rue des Belles Feuilles (Paris 16^{ème}), ont été vendus en 2008.

Depuis l'acquisition en 2007, le partenariat a porté le taux d'occupation du portefeuille de 65% à 99%. Les baux du Ministère de la Justice et d'Editis représentant 45% de la surface totale du portefeuille ont été prolongés pour des durées fermes de respectivement 6 et 9 ans. En outre, d'autres baux ont été signés avec des locataires de premier plan tels que Socotec, Oracle et France Telecom.

Commentant cette transaction, Joseph De Leo, Partenaire de Benson Elliot, déclare :

« Ce refinancement est une étape importante pour le marché français et pour Benson Elliot. La transaction démontre que les banques restent motivées à financer les actifs de qualité, sur des marchés établis, avec des sponsors forts. Notre stratégie de création de valeur perdure et nous continuons, avec GCI, à poursuivre notre travail de valorisation du portefeuille Opéra. »

Paul Raingold, Président de Générale Continentale Investissements, déclare :

« Ce refinancement démontre la résilience du portefeuille Opéra, et le succès de notre partenariat avec Benson Elliot. Les immeubles jouissent d'emplacements attractifs, de prestations de qualité et sont occupés par des locataires de premiers rangs sur la base de baux long terme. Paris est l'un des premiers marchés immobiliers en Europe, de par la diversité de son marché locatif ainsi que par l'importance de son marché de l'investissement. »

Benson Elliot et GCI étaient conseillés dans cette transaction par le cabinet d'avocats Orrick Rambaud Martel et l'étude Les Notaires du Quai Voltaire. Les prêteurs étaient conseillés par le cabinet d'avocats Godet Gaillard Solle Maraux & Associés et l'étude Allez & Associés.